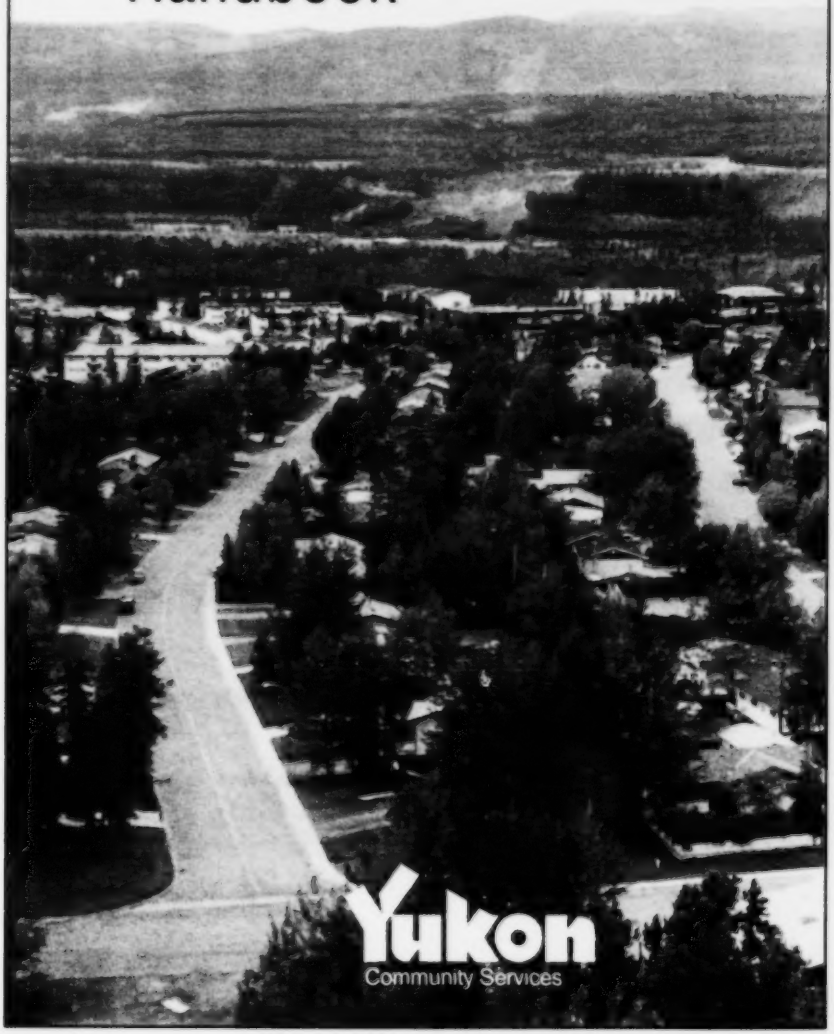
The **Landlord and Tenant Act** Handbook



2008-03209/

Table Of Contents

Introduction iv

Where to go if you have a problem 1

Entering into a Tenancy Agreement 2

- Reasonable Terms 3
- Condition of Premises Report 4

The Tenant: Your Rights 5

- Privacy 5
- Services and Repairs 5
- Access 5
- Visitors 6
- Rent Increases 6

The Tenant: Your Responsibilities 7

- Paying your Rent 7
- Being a Good Tenant 7
- Moving Out 8

The Landlord: Your Rights 9

- Protecting Your Property 9
- Receiving the Rent 9
- Use of Premises 9

The Landlord: Your Responsibilities 10

Maintaining the Property 10
Subletting 10
Security Deposits 11

Ending the Tenancy 12

Legal Remedies of Landlords 13
Serving Notice 13
Physical Eviction 13
Mobile Home Parks 14
Rentals Officer 15
General Claims Before the Small Claims Court 16

This booklet is only a general summary of the Yukon Landlord and Tenant Act. To interpret or apply the legislation, the Act itself should be consulted.

Introduction

Landlord and tenant legislation governs the renting of land, housing, apartments and so on. To most people, the legislation dealing with residential premises — houses or apartments — is most important. That is the area that this booklet covers.

Residential premises are dwellings in which people live. This also includes land which is leased for a mobile home if the mobile home is used as a residence.

Residential premises do not include business premises rented for business purposes with your living accommodations attached.

Where to go if you have a problem

Landlords and tenants wishing information or assistance on landlord and tenant matters, may call or visit:

Consumer Services

Andrew Philipsen Law Centre
2134 - 2nd Avenue
Whitehorse, Yukon

or

Government of Yukon

Box 2703
Whitehorse, Yukon
Y1A 2C6

or

Telephone 667-5111

For Toll Free calls in the Yukon
Dial 1-800-661-0408, Extension 5111

There is no charge for these services and both landlords and tenants are treated equally and impartially.

Entering into a Tenancy Agreement

The Tenancy Agreement is a contract between a landlord and a tenant. It should be in writing, but it may also be spoken. For your reference, an example of a tenancy agreement is included in the centre of this booklet.

EVERY Tenancy Agreement should include:

- name, address and phone number of landlord
- address to be rented
- name of tenant
- amount of rent to be paid and the due date for payment
- date the tenancy begins
- amount of security deposit held, if any
- services and facilities to be provided by landlord
- any "reasonable terms" agreed to by both landlord and tenant.

Reasonable Terms

Many of the basic rights and obligations of the tenant and landlord do not have to be included in the Agreement because they are covered in the Landlord and Tenant Act. For example: the tenant has a right to privacy, the landlord must make reasonable repairs, the tenant must keep the premises reasonably clean and not damage the premises.

If you both agree to special terms not covered by the Act, these should be written into the Agreement. Some examples include:

- special services to be supplied by the landlord
- length of lease, if other than month-to-month
- miscellaneous rules, such as no barbecues on balcony, no pets allowed
- items the landlord promises to repair
- agreements about redecorating.

Both the tenant and the landlord are expected to keep the terms of the Tenancy Agreement, but these terms must be "reasonable". For example: a landlord's rule of limiting the number of guests may not be enforceable.

Conditions of Premises Report

Before the tenant moves in, it is recommended that the landlord and tenant inspect the premises together and fill out a "Condition of Residential Premises Report". This can be helpful if there are any future disputes about damages.

For your reference, an example of a condition of premises report is included in the centre of this booklet.

The Tenant: Your Rights

Privacy

It's your home, and you're entitled to privacy. Your landlord may, however, enter your home under the following conditions:

- in an emergency
- if you allow entry (cooperation is encouraged)
- if it appears you have abandoned the premises
- if the landlord is showing premises to prospective tenants after notice of termination has been given to present tenants.

Otherwise the landlord must give 24 hours written notice and the hours of entry can only be between 8 a.m. and 9 p.m.

Services and Repairs

You have the right to expect reasonable standards of service and upkeep.

Access

Neither a landlord nor a tenant may change the locks or access without the other person's permission.

Visitors

Your landlord may not stop you from having guests, or unreasonably limit the time they may stay, or prevent you from meeting with any political candidates or their representatives.

Remember that you are responsible for any noise, or other problems caused by your guests.

Rent lncreases

No landlord shall increase the rent for a residential premise, and no tenancy agreement shall provide for a rent increase during the first year of a tenancy agreement. After the first one year period a landlord who wants to increase the rent must give the tenant WRITTEN NOTICE of the rent increase. The notice must be given at least three months prior to the day on which the increase is to take effect.

The Tenant: Your Responsibilities

Paying your Rent

Naturally, you must pay your rent when it is due. If you don't, your landlord may have "just cause" to give you a Notice of Termination. Some landlords may tolerate late payment once or twice but few landlords will tolerate repeated late rent payments. If circumstances cause you to be late with your rent, discuss it in advance with your landlord.

Being a Good Tenant

It is up to you to keep the premises clean, repair any damage you or your guests have caused, and keep the terms of the Tenancy Agreement. You must also avoid disturbing the other tenants in the building.

Moving Out

You must notify your landlord at least one rental month before you leave. The notice should be given to your landlord on the day before the rent is due or earlier. Your last day of tenancy is the last day of your rental period.

For example: if you pay rent on the 1st of January, notice must be given to the landlord prior to the 1st of January for you to vacate by midnight on January 31st.

NOTE: There is no restriction on winter termination except under some conditions regarding mobile homes.

A notice to the landlord from the tenant should be delivered personally or sent by registered mail. Copies of all notices and correspondence between a landlord and tenant should be retained.

The Landlord: Your Rights

Protecting Your Property

You have the right to expect that your tenant will keep the premises reasonably clean, repair any damage exceeding wear and tear caused by the tenant or guests, and abide by all "reasonable" terms of the Tenancy Agreement.

Receiving the Rent

You have the right to expect the rent to be paid by your tenant on time.

Use of Premises

The use of the premises should be for residential purposes only unless you otherwise consent. Your consent should not be unreasonably withheld.

The Landlord: Your Responsibilities

It is advisable to put the terms of the Tenancy Agreement in writing. When there is a written Tenancy Agreement, you must give the tenant a copy within 21 days of entering into the Agreement.

Maintaining the Property

The premises should meet health, safety and occupancy standards as required by law.

Subletting

A tenant may not sublet (turn the premises over to someone else to rent) without your consent. However, you may not unreasonably refuse to give consent if your tenant has a lease of 6 months or longer.

Security Deposits

A security deposit means money that is paid by the tenant to the landlord as security for:

a) payment of the last month's rent;

or under certain circumstances

b) payment for repair of damages.

If a written report on the condition of the rental premises upon move-in and move-out has **not** been **jointly** completed by the landlord and tenant, either party to the tenancy agreement has the right to use this deposit for payment of rent for the last rent period.

OR

If a written report on the condition of the rental premises upon move-in and move-out **has been jointly** completed by the landlord and tenant, the landlord can make a proposal to the tenant to apply part or all of the security deposit towards repair of damages. The landlord must obtain the tenant's **written consent** to withhold any amount of the deposit for this purpose.

A sample Condition of Premises Checklist is provided in the centre of this handbook and may be modified for your use.

The landlord must pay interest on the security deposit to the tenant yearly, or within 15 days after the tenancy has ended. This interest rate is 2% below the bank's prime rate as of January 1 and July 1 of each year. You can contact Consumer Services at (867) 667-5111 for the applicable rates.

Ending the Tenancy

To be enforceable a notice from a landlord to a tenant must be in writing. It must include the following information:

- identify the premises
- give the date the tenancy ends
- be signed by the person giving the notice.

The amount of notice needed to end a Tenancy Agreement varies with the "tenancy period". A tenancy period begins on the day rent is due and ends the day before the next rent is due. This need not be a calendar week, month or year.

For example: if rent is paid on the 1st of January, notice must be given by the landlord prior to the 1st of January for the tenant to vacate by midnight on January 31st.

There is no restriction on winter termination except under some conditions regarding mobile homes. A notice to a tenant by a landlord should be delivered personally or sent by Certified Mail.

Legal Remedies of Landlords

If a tenant commits a substantial breach of a Tenancy Agreement, the landlord may apply to the court for rent arrears and damages. When a tenant fails to move out, the landlord may apply to the court for possession of the premises and compensation from the tenant. Where there has been a substantial breach, the tenant may be given 14 clear days notice to vacate. The notice MUST:

- BE IN WRITING
- provide details of the alleged breach
- state the termination date
- identify the premises.

Serving Notice

The delivery of a notice of termination is very important. It must be served personally, or by certified mail. If mailed, a landlord sends the notice to the address of the premises rented by the tenant, and it is considered delivered by mail on the 5th day after the date of mailing.

Recovery of Possession

When a tenancy has been properly terminated, a tenant will usually leave as required. If a tenant does not move, the landlord can apply to the courts for a declaratory order authorizing the Sheriff to remove the tenant and his or her belongings. The landlord may apply to the courts to recover any cost incurred by the landlord in enforcing the possession order.

Mobile Home Parks

The following provisions apply to mobile home park owners (landlords) and renters of mobile home sites (tenants).

The notice period for termination of tenancy of a mobile home site is twelve months. Notice cannot be given by the landlord to vacate in December, January or February.

When obstacles are placed by the landlord that impede the removal of the mobile home from the site to the roadway, the tenant can seek compensation for any damages incurred.

Tenants of mobile home sites can treat a notice of rent increase as a termination of tenancy notice by advising the landlord within 30 days of the notice that they are terminating the rental of the mobile home site. Termination would be effective on the last day of the twelfth month following the month in which the notice of rent increase was given. Should the effective day come due in December, January or February, the notice becomes effective on the first of March. If the notice to increase the rental of the mobile home site is taken as termination then the rent cannot be increased.

The landlord and the tenant can decide to rescind the termination notice in which case the rent increase would take place on the day stated in the notice.

Rentals Officer

The Rentals Officer is appointed by the Government to help tenants and landlords to understand their rights and responsibilities and to settle disputes when necessary. A Rentals Officer may investigate an alleged contravention of the Act, or the Tenancy Agreement, but may refuse to investigate a dispute where, in the Rentals Officer's opinion, the matter is frivolous, vexatious, trivial or should be dealt with only by a court.

A Rentals Officer can only arbitrate a dispute upon the written request of the landlord and tenant. If the landlord and tenant agree to binding arbitration they may not withdraw the dispute from arbitration and the decision of the Rentals Officer is final and binding on both of them.

For more information:

Consumer Services
Andrew Philipsen Law Centre
2134 2nd Avenue
Whitehorse, YT

Telephone 667-5111 or toll-free at:
1-800-661-0408, Ext. 5111

General Claims Before the Small Claims Court

Either a landlord or a tenant may file a claim for a debt or damages against the other arising out of a Tenancy Agreement or a breach of the Act. The limit in small claims court is $5,000.00.

For information on filing in small claims court, contact: 667-5619 or toll free 1-800-661-0408, extension 5619.

Remember

It is to your advantage to know your rights, and to try to resolve any problems by talking things over with your landlord or tenant before calling Consumer Services. That way, there is a better chance that both of you will be happy with the outcome, and will have a better ongoing relationship.

CONDITION OF PREMISES CHECKLIST
RAPPORT SUR L'ÉTAT DES LIEUX

Name of Landlord
Nom du locateur/de la locatrice

Address
Adresse

Unit Number
N° civique

Name of Tenants
Nom du/de la (des) locataire(s)

Mark each area with a check • *Cocher chaque point approprié.*

	OK/Clean *Propre, en bon état*	Damaged *Abîmé(e)*	Missing *Manquant(e)*	Not Cleaned/Maintained *Sale, mal entretenu(e)*	OK/Clean *Propre, en bon état*	Damaged *Abîmé(e)*	Missing *Manquant(e)*	Not Cleaned/Maintained *Sale, mal entretenu(e)*
Kitchen • *Cuisine*								
Stove • *Cuisinière*								
Refrigerator • *Réfrigérateur*								
Cupboards & Doors • *Armoires et portes*								
Sinks & Stoppers • *Éviers et bouchons*								
Counter • *Comptoir*								
Floor • *Plancher*								
Ceiling • *Plafond*								
Walls & Trim • *Murs et moulures*								
Bathroom • *Salle de bains*								
Bathtub & Stopper • *Baignoire et bouchon*								
Toilet • *Toilette*								
Sink & Stopper • *Évier et bouchon*								
Cabinet & Mirrors • *Armoire et miroirs*								
Floor • *Plancher*								
Ceiling • *Plafond*								
Walls & Trim • *Murs et moulures*								
Living Room • *Salon*								
Carpet • *Moquette*								
Floor • *Plancher*								
Ceiling • *Plafond*								
Walls & Trim • *Murs et moulures*								
Dining Room • *Salle à manger*								
Carpet • *Moquette*								
Floor • *Plancher*								
Ceiling • *Plafond*								
Walls & Trim • *Murs et moulures*								

Continued on other side • *Suite au verso.*

	OK, Clean *Propre, en bon état*	Damaged *Abîmé(e)*	Missing *Manque(nt)*	Not Cleaned / Maintained *Sale, mal entretenu(e)*	OK, Clean *Propre, en bon état*	Damaged *Abîmé(e)*	Missing *Manque(nt)*	Not Cleaned / Maintained *Sale, mal entretenu(e)*
Bedroom(s) • *Chambre(s) à coucher*								
Carpet • *Moquette*								
Floor • *Plancher*								
Ceiling • *Plafond*								
Walls & Trim • *Murs et moulures*								
Closets & Doors • *Placards et portes*								
Basement • *Sous-sol*								
Furnace • *Chaudière*								
Water heater • *Chauffe-eau*								
Washer & Dryer • *Laveuse et Sécheuse*								
Plumbing • *Plomberie*								
Stairs • *Escaliers*								
Walls & Floor • *Murs et plancher*								
Hall & Stairwell • *Corridor et escaliers*								
Treads • *Marches d'escalier*								
Carpets & Landings • *Tapis et paliers*								
Closets • *Placards*								
Ceiling • *Plafond*								
Windows • *Fenêtres*								
Light Fixtures • *Appareils d'eclairage*								

Move-In
Emménagement

Date
Date

Tenant's Signature
Signature du/de la locataire

Landlord (or representative)
Locateur/locatrice (ou son représentant/sa représentante)

Security Deposit Amount
Montant du dépôt de garantie

Keys Released ☐ Yes / *Oui* ☐ No / *Non*
Clés remises

Move-Out
Déménagement

Date
Date

Tenant's Signature
Signature du/de la locataire

Landlord (or representative)
Locateur/locatrice (ou son représentant/sa représentante)

Forwarding Address
Nouvelle adresse

Keys Returned ☐ Yes / *Oui* ☐ No / *Non*
Clés rendues

Other
Autre

SAMPLE FORM OF TENANCY AGREEMENT

PARTIES 1. THE AGREEMENT IS MADE IN DUPLICATE BETWEEN

_____ the Landlord
Name

_____
Address Postal Code Telephone(s)

— AND —

_____

_____ the Tenant(s)
Name(s)

THE PARTIES AGREE THAT

PREMISES 2. The Landlord will rent to the Tenant and the Tenant will rent from the Landlord the following residential premises:

_____
Street name and number

_____
Town or City

Is the residential premises a mobile home or mobile home space? Yes ❒

Superintendent or Property Manager (if applicable) _____
Name

_____
Address Postal Code Telephone(s)

TERM 3. The tenancy is to begin on _____ day of _____, 19 _____ and is to run from

❒ year to year ❒ month to month ❒ week to week

- OR -

3A. The tenancy is for a fixed term and is described in the attached Schedule A which will then become part of this lease.

RENT 4. The tenant will pay rent at the following rate: _____ per _____
Week/Month

to _____
Name and address to whom payments are to be made

The first payment of rent is due on the _____ day of _____, 19 _____, and

thereafter payments are to be made on the _____ day of each _____
Week/Month

The Landlord shall provide a receipt to the Tenant on request.

The rent mentioned above includes payment for the following services and facilities:

❒ Electricity ❒ Heat ❒ Water ❒ Hot Water ❒ Parking
❒ Janitorial ❒ Refrigerator ❒ Washer & Dryer ❒ Washer & Dryer (coin) ❒ Range
❒ Cable TV Hook-up Provided ❒ Cable TV Service Provided
❒ Other (Specify) _____

The following services are the responsibility of the Tenant: ❒ None or

_____

_____

Rent increases must be given in accordance with the provisions of section 85 of the Landlord and Tenant Act.

SECURITY DEPOSIT 5. ❒ A security deposit is not required.

- OR -

❒ A security deposit in the amount of $ _____ has been paid by the Tenant to the Landlord which cannot exceed one month's rent and may be applied to the last month's rent.

.../2

STATUTORY CONDITIONS **6A.** The following statutory conditions apply:

1. Conditions of Premises - The landlord shall keep the premises in a good state of repair and fit for habitation during the tenancy and shall comply with any statutory enactment or law respecting standards of health, safety or housing. (section 76(1)(a))

2A. Services - Where the landlord provides a service or facility to the tenant that is reasonably related to the tenant's continued use and enjoyment of the premises such as, but not as to restrict the generality of the foregoing, heat, water, electric power, gas, appliances, garbage collection, sewers or elevators, the landlord shall not discontinue providing that service. (section 76(1)(c))

2B. Good Behavior - A tenant shall conduct him/herself in such a manner as not to interfere with the possession or occupancy of other tenants. (section 76(2)(b))

3. Obligation of the Tenant - The tenant shall be responsible for the ordinary cleanliness of the interior of the premises and for the repair of damage caused by a wilful or negligent act of the tenant or of any person whom the tenant permits on the premises. (section 76(e)(f)

4. Subletting Premises - The tenant may assign, sublet or otherwise part with possession of the premises subject to the consent of the landlord which consent will not arbitrarily or unreasonably be withheld or charged for unless the landlord has actually incurred expense in respect of the grant of consent. (section 71)

5. Abandonment and Termination - If the tenant abandons the premises or terminates the tenancy otherwise than in the manner permitted, the landlord shall mitigate any damages that may be caused by the abandonment or termination to the extent that a party to a contract is required by law to mitigate damages. (section 72)

6. Entry of Premises - Except in the case of an emergency, the landlord shall not enter the premises without the consent of the tenant unless

   a) notice of the termination of the tenancy has been given and the entry is at a reasonable hour for the purposes of exhibiting the premises to prospective tenants or purchasers;
   -or-
   b) the entry is made during daylight hours and written notice of the time of the entry has been given to the tenant at least twenty-four hours in advance of the entry (section 73)

7. Entry doors - Except by mutual consent, the landlord or the tenant shall not during occupancy by the tenant under the tenancy alter or cause to be altered the lock or locking system on any door that gives entry to the premises. (section 75)

MOBILE HOME **6B.** In the case of a lease of a mobile home space or a mobile home in a mobile home park, the following additional statutory conditions apply:

1. The landlord shall not restrict in any way the right of a tenant to sell, lease or otherwise part with the possession of a mobile home by a tenant. (section 70)

2. a) Eexcept as provided in this condition, the landlord shall not restrict in any way the right of the tenant to purchase goods or services from the person of the tenant's choice
   b) The landlord may set reasonable standards for mobile home equipment
   c) Where a person who does not live in a mobile home park and who is offering goods or services for sale:
      i) unduly disturbs the peace and quiet of the mobile home park;
      ii) fails to observe reasonable rules of conduct that have been established by the landlord; or
      iii) violates the traffic rules of the mobile home park,

   despite a request by the landlord to discontinue the conduct, the landlord may restrict or prohibit the entry of that person into the mobile home park.

3. The landlord is responsible for compliance with municipal by-laws in respect of the common areas of the mobile home park and the services provided by the landlord to the tenants in the mobile home park.

4. The tenant is responsible for compliance with municipal by-laws in respect of his/her mobile home and the mobile home space on which it is located to the extent that the landlord is not responsible.

REASONABLE RULES **7.** The tenant promises to comply with any rules concerning the tenant's use, occupancy or maintenance of the residential premises or building or use of services and facilities provided by the landlord provided that the rules are in writing, are reasonable in all circumstances and the tenant is given a copy of all the rules at the time of entering into the lease and is given a copy of any amendments.

ADDITIONAL OBLIGATIONS

8. The tenant promises to comply with any additional obligations set out below:

TERMINATION OF TENANCY

9. A landlord or tenant may give notice to terminate either orally or in writing, but notice by a landlord to a tenant is not enforceable under section 96 unless it is given in writing.

A notice in writing:

a) shall be signed by the person giving the notice, or his/her agent;
b) shall identify the premises in respect of which the notice is given; and
c) shall state the date on which the tenancy is to terminate.

A notice to terminate a weekly tenancy shall be given on or before the last day of one week of the tenancy to be effective on the last day of the following week of the tenancy.

For the purposes of this section, "week of the tenancy" means the weekly period on which the tenancy is based and not necessarily a calendar week and, unless otherwise specifically agreed upon, the week shall be deemed to begin on the day upon which rent is payable.

A notice by a tenant terminating a monthly tenancy shall be given to the landlord on or before the last day of one month of the tenancy to be effective on the last day of the immediately following month of the tenancy except in relation to a mobile home site whereby a 12 month notice is required.

Notwithstanding section 90 and subsection (3), where the landlord gives a notice terminating the tenancy and the tenancy is in relation to a mobile home site, the tenancy shall not terminate in any of the months of December, January, or February.

A notice to terminate a year-to-year tenancy shall be given on or before the 90th day before the last day of any year of the tenancy to be effective on the last day of that year of the tenancy. (Section 86-91)

SIGN BOTH COPIES SEPARATELY
Do not use carbons for signatures.

_____
Date

_____
Signature of Landlord

_____
Signature(s) of Tenant(s)

_____
Signatures(s) of Tenant(s)

I have received a copy of the Tenancy Agreement.

_____
Signature of Tenant(s)

BAIL TYPE

PARTIES **1.** BAIL EN DEUX EXEMPLAIRES ENTRE

_____, le locateur/la locatrice
Nom

_____
Adresse Code postal N° de téléphone

—ET—

_____

_____, le/la (les) locataire(s)
Nom(s)

LES PARTIES CONVIENNENT QUE :

LOCAUX **2.** Le locateur/la locatrice louera au/à la locataire, et le/la locataire louera du locateur/de la locatrice, les locaux d'habitation suivants :

_____
Rue et numéro civique

_____
Village ou ville

Le bail vise-t-il une maison mobile ou un terrain pour maison mobile? Oui ❒

Gestionnaire immobilier/immobilière ou gardien/gardienne d'immeuble (le cas échéant) _____
Nom

_____
Adresse Code postal N° de téléphone

DURÉE **3.** L'occupation doit commencer le _____ er/e jour de _____ 19 _____, et doit se poursuivre
❒ d'année en année ❒ de mois en mois ❒ de semaine en semaine

- OU -

3A. L'occupation est pour une durée fixe, telle qu'elle est décrite à l'annexe A qui fera donc partie des présentes.

LOYER **4.** Le locateur/la locatrice paiera un loyer au montant suivant : _____ par _____
semaine/mois.

à _____
Nom et adresse du/de la destinataire des paiements

Le premier loyer est payable le _____ er/e jour de _____, 19 _____.

Par la suite, les paiements doivent être faits le _____ er/e jour de chaque _____
semaine/mois

Sur demande, le locateur/la locatrice doit fournir un reçu au/à la locataire.

Le loyer susmentionné comprend le paiement des services et des installations indiqués ci-après :

❒ Électricité ❒ Chauffage ❒ Eau ❒ Eau chaude ❒ Stationnement
❒ Réfrigérateur ❒ Laveuse et sécheuse ❒ Laveuse et sécheuse payantes ❒ Cuisinière
❒ Raccordement au réseau de câblodistribution ❒ Abonnement au câblodistributeur ❒ Services de conciergerie
❒ Autre (préciser) _____

La responsabilité des services suivants incombe au locataire: ❒ Aucun

_____
_____

Les augmentations de loyer doivent être signifiées conformément à l'article 85 de la *Loi sur la location immobilière*.

DÉPÔT DE GARANTIE **5.** ❒ Dépôt de garantie non requis.

- OU -

❒ Le/la locataire a remis au locateur/à la locatrice un dépôt de garantie de _____$. Ce dépôt ne peut excéder le montant d'un mois de loyer, et il peut être imputé au loyer du dernier mois.

.../2

CONDITIONS OBLIGATOIRES **6A.** S'appliquent les conditions obligatoires suivantes :

1. État des lieux : Le locateur/la locatrice doit veiller à ce que les lieux soient bien entretenus et habitables pendant toute la durée de la période de location, et il/elle doit respecter les lois ou les règlements en vigueur concernant l'hygiène, la sécurité ou les conditions d'habitation. (alinéa 76(1)(a))

2A. Services : Dans les cas où le locateur/la locatrice fournit un service au/à la locataire ou met une installation à sa disposition, et que ce service ou cette installation est lié de façon raisonnable à l'usage et au plaisir que le/la locataire tire des lieux, comprenant, sans en exclure d'autres, le chauffage, l'eau, l'électricité, le gaz, les appareils électroménagers, la collecte des ordures ménagères, les égouts et les ascenseurs, le locateur/la locatrice doit fournir ce service sans interruption. (alinéa 76(1)(c))

2B. Conduite appropriée : Le/la locataire doit se conduire de manière à ne pas empêcher les autres locataires d'occuper leur logement ni d'en jouir. (alinéa 76(2)(b))

3. Obligation du/de la locataire : Le/la locataire doit veiller au maintien normal de la propreté de l'intérieur des locaux et de la réparation des dommages causés, intentionnellement ou non, par lui/elle ou par toute personne à qui il/elle a autorisé l'accès sur les lieux. (alinéas 76(2)(e),76(2)(f))

4. Sous-location des locaux : Le/la locataire a le droit de céder, de sous-louer ou de se dessaisir d'une autre manière des locaux loués, sous réserve du consentement du locateur/de la locatrice, qui ne doit pas être refusé arbitrairement ou déraisonnablement ni être consenti en échange de rétribution, à moins que le locateur/la locatrice n'ait engagé des dépenses réelles pour donner son consentement. (article 71)

5. Abandon et fin de l'occupation des locaux : Si le/la locataire abandonne ou cesse d'occuper les locaux d'une manière autre que celles prévues par la loi, le locateur/la locatrice atténue les dommages ayant pu être causés par l'abandon ou la fin de l'occupation des locaux, dans la mesure où une partie doit, en vertu de la loi, atténuer les dommages. (article 72)

6. Accès aux lieux : Sauf en cas d'urgence, le locateur/la locatrice ne peut avoir accès aux lieux sans le consentement du/de la locataire, à l'exception des cas suivants :

   a) si un avis de résiliation de bail a été signifié et que le locateur/la locatrice accède aux lieux à une heure raisonnable afin de les faire visiter à des locataires ou à des acheteurs éventuels/acheteuses éventuelles;

   b) le locateur/la locatrice pénètre dans les lieux pendant qu'il fait jour, et qu'un avis écrit indiquant l'heure de l'accès a été remis au/à la locataire au moins vingt-quatre heures avant que le locateur/la locatrice ne pénètre dans les lieux. (article 73)

7. Portes donnant accès aux lieux : Sauf par consentement mutuel, ni le locateur/la locatrice, ni le/la locataire ne peut, pendant la période d'occupation prévue au bail, modifier ou faire modifier les serrures ou le système de fermeture de toute porte donnant accès aux lieux loués. (article 75)

MAISON MOBILE **6B.** Les conditions supplémentaires s'appliquent dans le cas de baux de location de maisons mobiles ou de terrains pour maison mobile :

1. Le locateur/la locatrice ne doit restreindre en aucune façon le droit du/de la locataire de vendre, de louer ou de se dessaisir d'une maison mobile. (article 70)

2. a) Sauf pour ce que prévoit la présente disposition, le locateur/la locatrice ne peut restreindre en aucune façon le droit du/de la locataire d'acheter des biens ou des services d'une personne du choix du/de la locataire.
   b) Le locateur/la locatrice peut fixer des normes raisonnables concernant l'équipement des maisons mobiles.
   c) Lorsqu'une personne n'habitant pas dans le parc de maisons mobiles offre à vendre des biens ou des services, et qu'elle :

      i) dérange sans raison la paix et la tranquillité du parc de maisons mobiles;
      ii) ne respecte pas les règles de conduite raisonnables, établies par le locateur/la locatrice; ou
      iii) enfreint les règles de circulation automobile du parc de maisons mobiles;

   et que, malgré les avertissements du locateur/de la locatrice, elle continue de se comporter de la sorte, le locateur/la locatrice peut lui restreindre ou lui interdire l'accès au parc de maisons mobiles.

3. Le locateur/la locatrice est responsable de voir à ce que les aires communes du parc de maisons mobiles et les services fournis par le locateur/la locatrice aux locataires du parc de maisons mobiles répondent aux exigences des règlements municipaux.

4. Le/la locataire est responsable de voir à ce que sa maison mobile et le terrain où se situe sa maison mobile répondent aux exigences des règlements municipaux, dans la mesure où ces exigences ne relèvent pas de la responsabilité du locateur/de la locatrice.

RÈGLES RAISONNABLES **7.** Le/la locataire promet de respecter les règles concernant l'utilisation, l'occupation ou l'entretien des locaux d'habitation ou de l'immeuble, ou l'utilisation des services et des installations fournis par le locateur/la locatrice, à condition que ces règles soient écrites, raisonnables en toute circonstance et que le/la locataire dispose d'une copie de toutes les règles au moment de l'entrée en vigueur du bail, de même que d'une copie des modifications.

.../3

OBLIGATIONS SUPPLÉMENTAIRES **8.** Le/la locataire promet de respecter toutes les obligations supplémentaires, telles qu'elles sont établies ci-dessous :

RÉSILIATION DU BAIL **9.** Le locateur/la locatrice ou le/la locataire peut donner un avis de résiliation de bail, verbalement ou par écrit, mais pour qu'un avis signifié par un locateur/une locatrice à un locataire puisse être mis en application en vertu de l'article 96, il doit être écrit.

L'avis écrit doit :

a) être signé par la personne signifiant l'avis, ou par son représentant/sa représentante;
b) indiquer quels locaux sont visés par l'avis; et
c) indiquer la date à laquelle l'occupation doit prendre fin.

Dans le cas d'une location à la semaine, l'avis doit être remis au plus tard le dernier jour d'une semaine d'occupation pour être en vigueur le dernier jour de la semaine suivante d'occupation.

Aux fins de la présente section, «semaine d'occupation» désigne la période d'une durée d'une semaine sur laquelle repose le type d'occupation, et pas nécessairement une semaine de calendrier. En outre, à moins qu'on n'y consente autrement de façon expresse, la semaine est réputée commencer le jour où le loyer est dû.

Le/la locataire doit remettre son avis de résiliation du bail au locateur/à la locatrice au plus tard le dernier jour du mois d'occupation pour que l'avis soit en vigueur le dernier jour du mois suivant immédiatement le mois d'occupation, sauf en ce qui concerne les terrains pour maison mobile, auquel cas il faut remettre un avis de 12 mois.

Nonobstant l'article 90 et le paragraphe 3, lorsque le locateur/la locatrice signifie un avis de résiliation et qu'il s'agit de l'occupation d'un terrain pour maison mobile, l'occupation ne pourra prendre fin durant les mois de décembre, janvier ou février.

L'avis de résiliation d'une occupation à l'année doit être signifié au plus tard le 90e jour précédant le dernier jour de l'année d'occupation, pour qu'il soit en vigueur le dernier jour de cette année d'occupation. (articles 86 à 91)

VEUILLEZ SIGNER LES DEUX COPIES SÉPARÉMENT

Prière de ne pas utiliser de papier carbone pour reproduire les signatures.

_____
Date

_____
Signature du locateur/de la locatrice

_____
Signature du/de la locataire/des locataires

_____
Signature du/de la locataire/des locataires

J'ai reçu une copie du bail.

_____
Signature du/de la locataire/des locataires

Le Guide de la

Loi sur la location immobilière

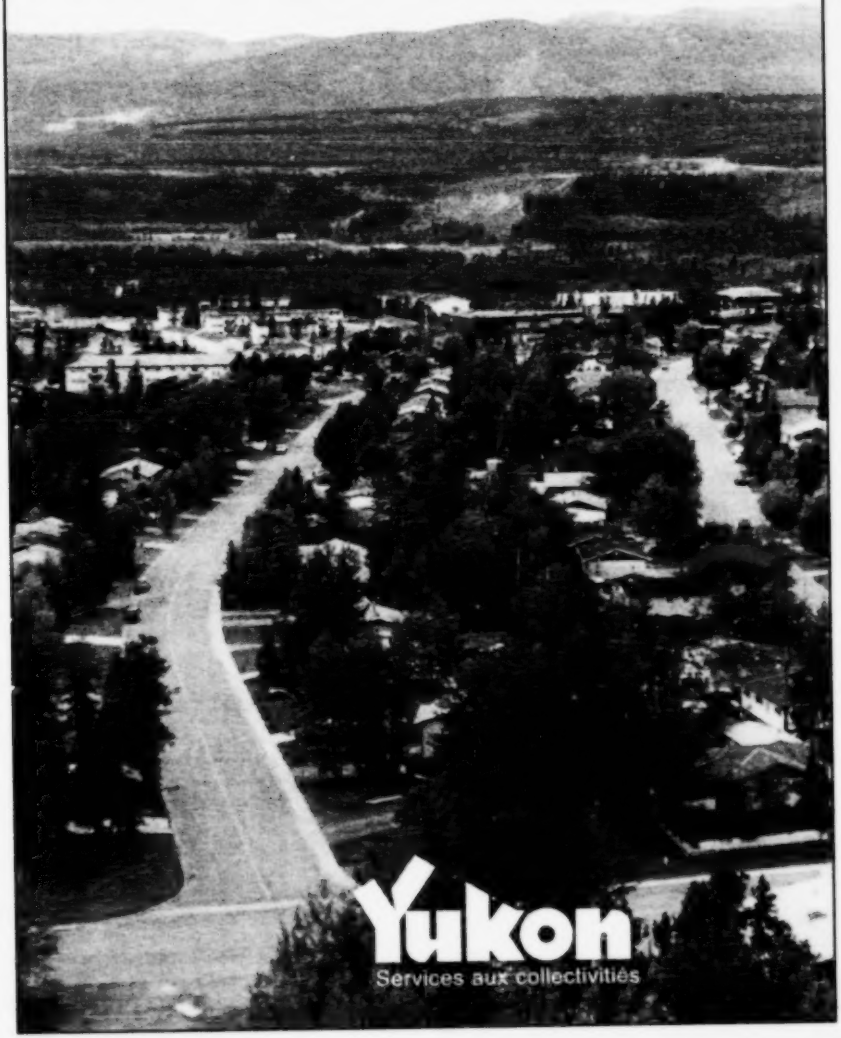


Table des matières

Introduction iv

Où aller en cas de problème? 1

Le bail 2

- Les conditions raisonnables 3
- Le rapport sur l'état des lieux 4

Les droits du locataire[1] 5

- Le respect de la vie privée 5
- L'entretien et les réparations 5
- L'accès 5
- Les visiteurs 6
- Les augmentations de loyer 6

Les responsabilités du locataire 7

- Le paiement du loyer 7
- Ce que tout bon locataire doit faire 7
- La libération des lieux 8

1 *Le générique masculin est utilisé sans discrimination, et uniquement dans le but d'alléger le texte.*

Les droits du locateur 9

La protection de votre propriété 9
La perception du loyer 9
L'usage des lieux 9

Les responsabilitiés du locateur 10

L'entretien de la propriété 10
La sous-location 10
Les dépôts de garantie 11

La fin de la location 12

Les recours légaux du locateur 13
La signification de l'avis 13
L'éviction 13
Les parcs de maisons mobiles 14
Le médiateur des loyers 15
Les réclamations générales devant la Cour des petites créances 16

Le présent guide ne contient que le résumé de la *Loi sur la location immobilière* du Yukon. Pour interpréter ou mettre la *Loi* en application, il faut se reporter au texte intégral de la *Loi*.

Introduction

La législation sur la location immobilière régit la location des biens-fonds, des logements, des appartements, etc. Pour la plupart des gens, la législation portant sur les locaux d'habitation — les maisons ou les appartements — est la plus pertinente. C'est ce dont traite le présent guide.

Les locaux d'habitation sont des locaux où des gens habitent. La notion de «local d'habitation» englobe également les terrains loués à bail où se trouve une maison mobile, à condition que la maison mobile serve de résidence.

Le terme «local d'habitation» ne comprend pas les locaux commerciaux loués à des fins commerciales attenants à une section résidentielle.

Où aller en cas de problème?

Les locateurs et les locataires désirant avoir plus de renseignements ou obtenir de l'aide au sujet de la location immobilière peuvent s'adresser ou téléphoner à :

Services aux consommateurs

Édifice Andrew-A.-Philipsen
2134, 2e Avenue
Whitehorse (Yukon)

ou

Gouvernement du Yukon

C.P. 2703
Whitehorse (Yukon)
Y1A 2C6

ou

Téléphone : (867) 667-5111

Des agglomérations du Yukon, à l'extérieur de Whitehorse, composez sans frais le 1-800-661-0408, et demandez le poste 5111.

Ces services sont gratuits. Les locateurs et les locataires sont traités de façon égale et impartiale.

Le bail

Le bail est un contrat liant un locateur et un locataire. Il devrait être fait par écrit, mais il arrive qu'il s'agisse d'une entente verbale. Vous trouverez à titre d'information un exemple de bail au centre du présent guide.

TOUS les baux doivent comprendre les éléments suivants :

- le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du locateur,
- l'adresse des locaux faisant l'objet du bail,
- le nom du locataire,
- le montant du loyer à payer, et la date d'échéance du paiement,
- la date du début de la période de location,
- le montant du dépôt de garantie exigé, le cas échéant,
- les services et les installations fournis par le locateur,
- toute «condition raisonnable» convenue entre le locateur et le locataire.

Les conditions raisonnables

Il n'est pas nécessaire d'inclure au bail un grand nombre d'obligations et de droits fondamentaux du locataire et du locateur, car ils sont stipulés dans la *Loi sur la location immobilière*. Par exemple, mentionnons le droit à la protection à la vie privée du locataire, l'obligation du locateur d'effectuer les réparations raisonnables, l'obligation du locataire de garder les lieux propres dans une mesure raisonnable et de ne pas endommager le local d'habitation.

Si les deux parties s'entendent pour ajouter des dispositions spéciales ne faisant pas partie de la *Loi*, ces dispositions doivent être ajoutées par écrit au bail. Voici quelques exemples de dispositions :

- services spéciaux devant être assurés par le locateur,
- durée du bail, si la location est autre qu'au mois,
- règles diverses, comme l'utilisation des barbecues sur les balcons, la présence d'animaux domestiques,
- réparations que le locateur promet d'effectuer,
- ententes concernant la redécoration.

On s'attend à ce que le locataire et le locateur respectent les dispositions du bail, mais ces dispositions doivent être «raisonnables». Par exemple, même si le locateur veut limiter le nombre de visiteurs admis, il peut lui être impossible de faire respecter sa volonté.

Le rapport sur l'état des lieux

Avant que le locataire n'emménage, on recommande que le locataire et le locateur inspectent les locaux d'habitation ensemble et remplissent un «Rapport sur l'état des lieux». Ce document pourrait se révéler utile pour trancher sur les différends portant sur les dommages.

Vous trouverez, à titre d'information, un exemple de rapport sur l'état des lieux au centre du présent guide.

Les droits du locataire

Le respect de la vie privée

Vous êtes chez vous, et vous avez droit à une vie privée. Cependant, votre locateur peut entrer dans votre résidence dans les situations suivantes :

- en cas d'urgence,
- si vous lui permettez d'entrer (on encourage la coopération),
- si vous semblez avoir abandonné les lieux,
- si le locateur fait visiter les lieux à des locataires possibles, après qu'un avis de résiliation a été signifié aux locataires actuels.

Dans tout autre cas, le locateur doit présenter par écrit un préavis de 24 heures, et il ne peut entrer sur les lieux qu'entre 8 h et 21 h.

L'entretien et les réparations

Vous avez le droit de vous attendre à ce qu'on respecte certaines normes en matière d'entretien.

L'accès

Aucune des parties ne peut changer les serrures sans avoir obtenu la permission de l'autre partie.

Les visiteurs

Votre locateur ne peut vous empêcher de recevoir des visiteurs, pas plus qu'il ne peut limiter de façon déraisonnable la durée de leur séjour. Il ne peut non plus vous empêcher d'organiser des rencontres avec des candidats politiques ou leurs représentants.

N'oubliez pas que vous êtes responsable du bruit et des autres problèmes causés par vos visiteurs.

Les augmentations de loyer

Le locateur n'a pas le droit d'augmenter le loyer des locaux d'habitation pendant la première année du bail, et il n'est pas permis d'ajouter au bail une clause permettant d'augmenter le loyer pendant la première année de location. Après cette première année, si le locateur veut augmenter le loyer, il doit d'abord remettre au locataire un AVIS ÉCRIT d'augmentation de loyer. L'avis doit être remis, ou signifié, au moins trois mois avant le jour où l'augmentation doit entrer en vigueur.

Les responsabilités du locataire

Le paiement du loyer

Vous devez évidemment payer votre loyer à la date où il est échu, à défaut de quoi le locateur peut avoir un «motif valable» pour vous signifier un avis de résiliation. Certains locateurs tolèrent qu'on paie le loyer en retard à une ou deux reprises, mais peu de locateurs vont tolérer qu'on les paie en retard, mois après mois. Si vous ne pouvez payer votre loyer à temps, veuillez en discuter à l'avance avec votre locateur.

Ce que tout bon locataire doit faire

Vous avez la responsabilité de garder les locaux d'habitation propres, de réparer les dommages causés par vous ou vos invités, et de respecter les conditions du bail. Vous devez également éviter de déranger les autres locataires de votre immeuble.

La libération des lieux

Vous devez aviser votre locateur au moins un mois de location avant votre départ. L'avis doit être remis à votre locateur au plus tard le jour précédant celui où le loyer arrive à échéance. Votre dernier jour d'occupation des lieux est le dernier jour de la période de location.

Par exemple, si vous payez votre loyer le 1er janvier, vous devez remettre votre avis au locateur avant le 1er janvier si vous voulez libérer les lieux au plus tard à minuit, le 31 janvier.

NOTA : Aucune restriction ne s'applique aux évictions survenant en hiver, si ce n'est dans le cas de certaines situations concernant les maisons mobiles.

Le locataire doit livrer personnellement l'avis de résiliation au locateur ou le lui faire parvenir par courrier recommandé. Il est sage de conserver des copies de tous les avis et de toute la correspondance échangée entre le locateur et le locataire.

Les droits du locateur

La protection de votre propriété

Vous avez le droit de vous attendre à ce que le locataire garde les lieux raisonnablement propres, qu'il répare les dommages autres que ceux imputables à l'usure normale, causés par lui ou ses visiteurs, et qu'il respecte toutes les conditions «raisonnables» stipulées dans le bail.

La perception du loyer

Vous avez le droit de vous attendre à ce que le locataire paie son loyer à temps.

L'usage des lieux

Les lieux ne devraient servir qu'à des fins résidentielles, à moins que vous n'accordiez votre consentement. Vous ne pouvez refuser votre consentement pour des motifs déraisonnables.

Les responsabilités du locateur

Il est recommandé d'établir les conditions du bail par écrit. Si vous signez un bail, vous devez en remettre un exemplaire au locataire dans les vingt et un (21) jours suivant la signature du bail.

L'entretien de la propriété

Les locaux d'habitation doivent répondre aux normes d'hygiène, de sécurité et d'occupation prescrites par la loi.

La sous-location

Le locataire ne peut sous-louer les locaux d'habitation (louer les locaux à une tierce personne) sans le consentement du locateur. Cependant, si votre locataire a avec vous un bail d'une durée de 6 mois ou plus, vous ne pouvez refuser votre consentement pour des motifs déraisonnables.

Les dépôts de garantie

On entend par «dépôt de garantie» toute somme versée par le locataire au locateur en gage :

a) du paiement du dernier loyer;

ou dans certaines circonstances

b) du paiement des réparations à effectuer.

Si le locataire et le locateur n'ont pas rempli ensemble de rapport sur l'état des lieux au moment de la prise de possession et de l'évacuation des lieux, l'une ou l'autre des parties peut décider d'appliquer le dépôt de garantie au paiement du dernier loyer.

PAR CONTRE

Si le locataire et le locateur ont rempli ensemble un rapport sur l'état des lieux au moment de la prise de possession et de l'évacuation des lieux, le locateur peut proposer au locataire de retenir une partie ou la totalité du dépôt de garantie pour payer les réparations à effectuer. Pour ce faire, le locateur devra obtenir le consentement écrit du locataire.

On trouvera au centre du présent guide un exemple de rapport sur l'état des lieux qu'on peut modifier au besoin.

Chaque année ou dans les 15 jours suivant la fin de la période de location, si cela survient plus tôt, le locateur doit verser les intérêts accrus sur le montant du dépôt. Le taux d'intérêt que le locateur doit verser sur le montant du dépôt de garantie est de 2 % inférieur au taux d'intérêt préférentiel des banques à charte ayant cours au 1er janvier et au 1er juillet de chaque année. Pour connaître le taux d'intérêt à appliquer aux dépôts de garantie, veuillez vous adresser aux Services aux consommateurs, au (867) 667-5111.

La fin de la location

Pour être applicable, l'avis donné par le locateur au locataire doit être présenté par écrit. Il doit comprendre les éléments suivants :

- adresse des locaux d'habitation visés,
- date où prend fin la location,
- signature de l'auteur de l'avis.

Le délai obligatoire par lequel la signification de l'avis doit précéder la résiliation du bail varie selon la «période de location». La période de location commence le jour où le loyer arrive à échéance, et se termine le jour précédent celui auquel le prochain loyer arrive à échéance. Il ne s'agit pas nécessairement d'une semaine, d'un mois ou d'une année civile.

Par exemple, si le loyer arrive à échéance le 1er janvier, l'avis doit être signifié par le locateur avant le 1er janvier pour que le locataire puisse libérer son logement au plus tard à minuit, le 31 janvier.

Aucune restriction ne s'applique aux évictions survenant en hiver, si ce n'est dans le cas de certaines situations concernant les maisons mobiles. Le locataire doit livrer personnellement l'avis de résiliation au locateur ou le lui faire parvenir par courrier recommandé.

Les recours légaux du locateur

Si un locataire enfreint de façon grave les dispositions du bail, le locateur peut présenter en cour une demande de réclamation des arriérés et de remboursement des dommages. Si un locataire refuse de quitter les lieux, le locateur peut demander à la cour de lui accorder le droit de prendre possession des lieux et de chercher une compensation du locataire. Lorsque la faute est considérable, il est possible de remettre au locataire un avis lui demandant de libérer les lieux dans les 14 jours. L'avis DOIT :

- ÊTRE ÉCRIT
- comprendre tous les détails de la supposée faute
- établir la date de fin du bail
- indiquer l'adresse des locaux d'habitation.

La signification de l'avis

La signification de l'avis est très importante. Elle doit se faire en main propre ou par courrier recommandé. Par courrier, le locateur envoie l'avis à l'adresse du local d'habitation loué par le locataire. On considère que l'avis est livré le 5^{e} jour suivant la mise à la poste.

Reprise de possession

Lorsqu'une location est terminée en bonne et due forme, habituellement le locataire quitte les lieux comme convenu. Si le locataire refuse de quitter les lieux, le locateur peut demander aux tribunaux d'émettre une ordonnance autorisant le shérif à évincer le locataire et ses biens. Le locateur peut présenter aux tribunaux une demande dans le but de récupérer les dépenses qu'il aura engagées afin d'exécuter l'ordonnance de prise de possession.

Les parcs de maisons mobiles

Les dispositions suivantes s'appliquent aux propriétaires de parcs de maisons mobiles (les locateurs) et aux locataires de terrains pour maison mobile (les locataires).

La période d'avis de résiliation pour la location d'un terrain pour maison mobile est de douze (12) mois. Les avis de résiliation ne peuvent obliger un locataire à quitter les lieux en décembre, en janvier ou en février.

Si le locateur a placé, entre le terrain et la route, des obstacles qui nuisent au déplacement de la maison mobile, le locataire peut chercher à obtenir un dédommagement du locateur pour tout dommage occasionné à l'habitation.

Les locataires de terrains pour maison mobile peuvent considérer tout avis d'augmentation de loyer comme un avis de résiliation de bail en avisant le locateur, dans les 30 jours suivant la réception de l'avis, qu'ils veulent mettre fin à la location du terrain pour maison mobile. La location prendra fin le dernier jour du douzième mois suivant le mois au cours duquel l'avis d'augmentation de loyer a été signifié. Si le jour où la location doit prendre fin se situe en décembre, en janvier ou en février, la location ne prendra fin que le 1er mars. Si l'avis d'augmentation de loyer du terrain pour maison mobile est reçu comme un avis de résiliation, aucune augmentation de loyer ne peut être perçue.

Le locateur et le locataire peuvent décider d'annuler l'avis de résiliation. En pareil cas, l'augmentation de loyer entre en vigueur le jour indiqué dans l'avis.

Le médiateur des loyers

Le médiateur des loyers est une personne nommée par le gouvernement dont le mandat est d'aider les locateurs et les locataires à comprendre leurs droits et leurs responsabilités et, au besoin, de régler les différends qui les opposent. Le médiateur des loyers peut faire enquête sur une prétendue infraction à la *Loi* ou aux dispositions du bail, mais il doit refuser de faire enquête dans le cas de différends qui, selon lui, reposent sur des motifs frivoles, vexatoires ou sans importance, ou qui relèvent de la compétence des tribunaux.

Le médiateur des loyers ne peut arbitrer un différend que si le locateur et le locataire en ont fait la demande par écrit. Si le locateur et le locataire s'entendent pour respecter l'issue de l'arbitrage, ils ne peuvent retirer la cause soumise à l'arbitrage, et la décision du médiateur des loyers est finale et engage les deux parties.

Pour de plus amples renseignements, veuillez vous adresser aux:

Services aux consommateurs
Édifice Andrew-A.-Philipsen
2134, 2e Avenue
Whitehorse (Yukon)

Téléphone: (867) 667-5111
ou sans frais 1-800-661-0408, poste 5111.

Les réclamations générales devant la Cour des petites créances

Le locateur et le locataire peuvent présenter l'un contre l'autre une demande pour remboursement de dette ou pour dommages-intérêts, en vertu du bail ou d'une infraction à la *Loi*. Le montant limite pour les causes admissibles devant la Cour des petites créances est de 5 000 $.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la façon de déposer une demande auprès de la Cour des petites créances, veuillez composer le 667-5619, ou sans frais le 1-800-661-0408, poste 5619.

Rappel

Vous avez tout avantage à connaître vos droits et à essayer de résoudre vos problèmes en discutant avec votre locateur ou votre locataire avant de faire appel aux Services aux consommateurs. De cette façon, vous avez davantage de chances d'être satisfait du résultat, et votre relation avec l'autre partie n'en sera que meilleure.